



Vihdin kunnan ohjeet valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen
asukkaiden valinnassa ja niiden valvonnassa

voimassa 1.11.2024 alkaen

SISÄLLYS

1	YLEISTÄ	3
2	ASUNTOJEN HAKUMENETTELY	4
2.1	Julkinen ja yleinen hakumenettely	4
2.2	Hakemus	4
3	ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET	5
3.1	Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	5
3.2	Etusijajärjestys	5
3.3	Varallisuus	5
3.4	Tulot	6
3.5	Asumisväljyys	7
4	OSAOMISTUSASUNTO	7
5	LYHYELLÄ KORKOTUELLA RAHOITETUT ASUNNOT	7
6	ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN	7
6.1	Asukkaiden valinta	7
6.2	Tilapäiset poikkeusluvut	9
6.2.1	Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	9
6.2.2	Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	10
6.3	Vuokrasopimuksen tekeminen ja liitteet	10
7	YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY	10
7.1	Valvontatapa	10
7.2	Säännösten ja ohjeiden noudattamatta jättäminen	11
8	HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN	11
9	OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ	12
10	VOIMAANTULO	12

1 YLEISTÄ

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista voimassa olevan asuntotuotantoa koskevan lainsäädännön mukaisesti.

Kunnan on päätettävä valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää. ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös. Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

ARA julkaisee ohjeita arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin. Ohjeet löytyvät ARAn verkkosivuilta tästä linkistä <https://www.ara.fi/asukasvalinta>.

ARAn asukasvalintojen säädökset eivät ole kaikilta osin ehdottomia, vaan säädökset sisältävät myös hyvän hallintotavan mukaisia suosituksia kunnille. Näin ollen kunnilla ja vuokratulojen omistajilla on jossain määrin harkintavaltaa asukkaiden hakumenettelyn (yleinen ja julkinen sekä rajattu hakumenettely), asukasvalintaperusteiden (mm. varallisuusrajojen), valvontamenettelyn (etukäteis- ja jälkikäteisvalvonta, pistokokeet) ja hakemusasiakirjojen säilyttämisen (paperinen tai sähköinen) osalta.

ARAn suosituksena on, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratulojen omistajilla tulee olla riittävän yhtenäinen käytäntö, kun omistajat valitsevat asukkaita ja kun kunta valvoo asukasvalintoja.

Yhtenäiseen käytäntöön pääsemiseksi on Vihdin kunta laatinut nämä ohjeet, joita sovelletaan valittaessa asukkaita arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Ohjeet toimivat myös ARAn ohjeiden mukaisena Vihdin kunnan valvontatapapäätöksensä.

Asumisoikeusasuntojen käyttörajoituksista ja luovuttamisesta säädetään erikseen lailla asumisoikeusasunnoista. Vihdin kunnan alueella sijaitsevia asumisoikeusasuntoja koskevat asiat hoidetaan Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asunto-osastolla.

2 ASUNTOJEN HAKUMENETTELY

2.1 JULKINEN JA YLEINEN HAKUMENETTELY

Asuntojen hakumenettelystä on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182/2003). Asetuksen mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen on oltava pääsääntöisesti julkisesti ja yleisesti haettavana.

Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavana, jos se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Käytännössä rajattu hakumenettely tarkoittaa vuokra-asuntojen osoittamista esimerkiksi ikäihmisille, työsuhdeasunnoiksi, erityistä huolenpitoa tarvitseville tai muille ns. erityisryhmille tai opiskelijoille. Kunnan tulee ottaa kantaa siihen, onko kohderyhmän rajaus perusteltu ja onko se kohderyhmä, jolle asunnot osoitetaan, riittävän laaja.

Vuokratalon omistajan tehtävänä on julistaa vapaana olevat asunnot haettaviksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi Vihdissä ilmestyvissä sanomalehdissä tai internetissä. Ilmoitustiheys voi vaihdella kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan.

Pääsääntöisesti asuntojen on oltava haettavana ns. jatkuvalla hakumenettelyllä. Vihdissä jatkuvalla hakumenettelyllä haettujen asuntojen osalta hakijan hakemus on voimassa vähintään 3 kuukautta hakemuksen jättämisaikakohdasta lähtien. Hakemuksen voimassaoloajasta on ilmoitettava asunnon hakuilmoituksessa.

2.2 HAKEMUS

ARA-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 904/2006) siitä, mitä tietoja asuntohakemuslomakkeessa tulisi vähintään olla. Asetuksesta ilmenee mitä selvityksiä asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntohakemukseen tarvittavista liitteistä kerrotaan tarkemmin ARAn verkkosivuilla olevissa asukasvalintaohjeissa.

Jos kunta tai vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava ARAn mallilomaketta vastaavat tiedot. Mallilomake löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi/asukasvalinta (ARA 100 asuntohakemusmalli).

3 ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET

3.1 YLEISET TAVOITTEET JA VALINTAPERUSTEET

Asukkaiden valintaperusteista on perussäännökset valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet.

ARA-asuntojen asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan (1) asunnontarve, (2) varallisuus ja (3) tulot. Tulorajat on otettava huomioon tasavertaisena tekijänä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Ajantasaiset ohjeet tulojen huomioon ottamisesta asukasvalinnoissa löytyvät ARAn verkkosivuilta.

3.2 ETUSIJAJÄRJESTYS

Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen on erityisen perusteltua. Perustelut tulee toimittaa asukasvalintapäätösten yhteydessä Vihdin kunnalle.

3.3 VARALLISUUS

Varallisuusrajoista on säädetty valtioneuvoston asetuksen (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) 3 §:ssä, jossa ei kuitenkaan ole määritelty tarkkoja varallisuusrajoja.

Ajantasaiset ohjeet varallisuuden huomioon ottamisesta asukasvalinnoissa löytyvät ARAn verkkosivuilta.

Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat.

Varallisuusrajat (euroa) 1.1.2021 alkaen ovat Vihdissä seuraavat (KUUMA-kunnissa on yhteiset varallisuusrajat):

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä
60 500	77 000	99 000	121 000
Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 500 eurolla henkilöä kohden.			

Varallisuusrajoja noudatetaan tehtäessä asukasvalintoja sekä vuokra-asuntoihin että osaomistusasuntoihin. Varallisuusrajan maltillinen ylittyminen ei tarkoita asunnonhaussa kuitenkaan automaattisesti kielteistä päätöstä. Asukasvalinta perustuu tarveharkintaan, johon vaikuttavat varallisuuden lisäksi myös asunnon tarve sekä hakijan/hakijoiden tulot. Lisäksi sekä valtion, kuntien että ARA-asuntoja omistavien tahojen yhteinen etu on se, että talojen asukasrakenne on monipuolinen, asuinalueet ovat sosiaalisesti tasapainoisia ja talojen käyttöaste pysyy korkeana.

3.4 TULOT

Hakijoiden tuloja on vertailtava kaikissa asukasvalintatilanteissa.

Ajantasaiset ohjeet tulojen huomioon ottamisesta asukasvalinnoissa löytyvät ARAn verkkosivuilta.

Talonomistajien tulee olla valmiit esittämään pyydettäessä kaikkien asuntoa hakeneiden ja asunnon saaneiden tulotiedot pyydetyltä ajanjaksolta. Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Kotona asuvien työssä käyvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempien tulojen kanssa. Jos asunto on yhteiskäytössä (esim. opiskelijasoluasunto), lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen. Tuloina huomioidaan ansio- ja pääomatulot. Jos tulot vaihtelevat kuukausittain, otetaan tulona huomioon edellisen 12 kuukauden keskiarvo.

3.5 ASUMISVÄLIYYS

Valtioneuvoston asetuksen (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin, 2 §) mukaan tarjottavan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta Vihdissä.

4 OSAOMISTUSASUNTO

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Lisäksi tehdään osaomistussopimus. Sopimuksessa on sovittu muun muassa asunnon osakkeiden vähemmistöosuuden hankinnasta sekä ajankohdasta, jona vuokraajalla on mahdollisuus lunastaa loppuosuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista itselleen. Näin osaomistusasuntojärjestelmä madaltaa kynnystä päästä omistusasuntoon.

Asukasvalinnoissa sovelletaan samoja käytäntöjä kuin valittaessa asukkaita arava- ja pitkällä korkotukilainalla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin. Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntokäytössä.

5 LYHYELLÄ KORKOTUELLA RAHOITETUT ASUNNOT

Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille talouksille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet. Asukasvalintoja tehtäessä selvitetään ainoastaan taloudessa asuvien tulot, ei asunnon tarvetta tai varallisuutta.

Ajantasaiset ohjeet ja tulorajat asukasvalinnoissa lyhyellä korkotuella rahoitettuihin asuntoihin löytyvät ARAn verkkosivuilta.

6 ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN

6.1 ASUKKAIDEN VALINTA

Asukasvalintapäätökset asukkaiden valitsemisesta tekee pääsääntöisesti vuokratalon omistaja, joka vastaa aina päätöksen oikeellisuudesta.

Vuokratalon omistajalla on oikeus antaa asukasvalintapäätöksen tekeminen esimerkiksi yksityiselle yritykselle tai asunnonvälittäjälle. Tällöinkin vuokratalon omistaja vastaa asukasvalinnan oikeellisuudesta. Tämän vuoksi näissä tapauksissa on ehdottomasti varmistettava toimeksiannon saajan asiantuntemus. Hakijoita on vertailtava keskenään samalla tavalla, kuin jos valitsijana olisi vuokratalon omistaja tai kunta. Valintapäätös tehdään aina vuokratalon omistajan vastuulla ja se on aina kyettävä perustelevaan valtioneuvoston asetuksen (asukkaiden valinta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) mukaisin perusteluin.

Kunnalla on lakiin perustuva oikeus vaatia omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset. Asukasvalintapäätökset toimitetaan kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden osalta Vihdin kuntaan. Päätökset lähetetään samansisältöisinä kahteen sähköpostiosoitteeseen: antti.luukkanen(at)vihti.fi ja kunnanvirasto(at)vihti.fi.

Asukasvalintapäätökset voidaan toimittaa ns. asukasvalintapäätöslistoina, joista selviävät tiedot, joiden perusteella asukas/asukkaat on valittu asuntoon/asuntoihin edellisen kalenterikuukauden aikana.

Pitkällä korkotuella rahoitetuissa asunnoissa asukasvalintapäätöksistä tai päätöslistasta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot:

- hakijan/hakijoiden henkilötiedot
- hakijaruokakunnan asunnontarve
- tulot ja varallisuus
- ruokakunnan koko
- saadun asunnon koko
- saadun asunnon huoneistotyyppi
- muut saatua asuntoa hakeneet jos tieto on kohtuudella saatavissa (lukumäärä)
- saadun asunnon osoite
- vuokrasopimuksen alkamispäivä

Lyhyellä korkotuella rahoitetuissa asunnoissa asukasvalintapäätöksistä tai päätöslistasta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot:

- hakijan henkilötiedot
- ruokakunnan koko
- ruokakunnan tulot
- saadun asunnon koko
- saadun asunnon huoneistotyyppi
- saadun asunnon osoite
- vuokrasopimuksen alkamispäivä

Asukasvalinta osaomistusasuntoihin tehdään samoin kuin valittaessa asukkaita pitkällä korkotuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin.

Asukasvalinnat asumisoikeusasuntoihin (ASO-asunnot) tehdään asumisoikeuslain mukaisesti. Vihdin kunnan asumisoikeusasuntoasiat hoidetaan Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asunto-osastolla.

Valittaessa asukkaita ARA-rahoitteiseen palvelutaloon sovelletaan pitkällä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintojen ohjeita. Asukasvalintaa tehtäessä on selvitettävä myös hakijoiden kuuluminen ARAn tekemän avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään (muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, mielenterveyskuntoutujat, vammaiset, pitkäaikaisasunnottomat, tukea tarvitsevat nuoret). Lisäksi on selvitettävä palveluasumisen tarve lääkärin tai muun alan asiantuntijan, esimerkiksi sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla. Lausunnossa on todettava sairauksien ja vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykinen ja kognitiivinen toimintakyky ja onko se alentunut niin paljon, että hakija on palveluasumisen tarpeessa.

Lisäksi kunnalla on kaikissa tapauksissa oikeus saada nähtäväkseen myös muiden asuntoa hakeneiden henkilöiden tiedot asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonnassa.

6.2 TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT

6.2.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Ajantasaiset ohjeet tilapäisistä poikkeusluvista asukasvalinnoissa löytyvät ARAn verkkosivuilta.

Poikkeuslupaa ARA-asuntoon asuttamiselle voidaan hakea kunnalta muun muassa seuraavista syistä:

1. Poikkeus varallisuuden määrästä. Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista, esim. vanhusten palveluasuminen.

2. Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen. Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita. Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

3. Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa. Kunta voi antaa luvan vuokrata asuntoa muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle, kuitenkin enintään laissa määritellyksi ajaksi (vuonna 2024 enintään kahdeksi vuodeksi ja vuodesta 2025 alkaen enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan). Kyseessä tulee olla yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia.

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

6.2.2 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Erityisestä syystä voidaan myöntää lupa käyttää ARA-rahoitteista asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa voi koskea vain vähäistä asuntomäärää. Lupa asunnon muuhun käyttötarkoitukseen haetaan joko ARAlta tai kunnalta.

Ajantasaiset ohjeet asuntojen käyttämisestä muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen löytyvät ARAn verkkosivuilta.

6.3 VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN JA LIITTEET

Vuokratalon omistaja on aina vuokranantaja. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa tekee aina vuokratalon omistaja niissäkin tapauksissa, kun asukasvalintapäätöksen on tehnyt ulkopuolinen yksityinen yritys tai asunnonvälittäjä.

Ajantasaiset ohjeet vuokra-asunnon hakemuksen liitteistä, jotka täytyy toimittaa viimeistään ennen vuokrasopimuksen tekemistä, löytyvät ARAn verkkosivuilta.

7 YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY

7.1 VALVONTATAPA

Asukasvalintojen valvonta kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista asuntotuotantoa koskevan lainsäädännön mukaisesti.

Vihdin kunta valvoo jälkikäteen vuokratalojen omistajien tekemiä asukasvalintapäätöksiä. Vuokratalon omistajan on toimitettava kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden asukasvalintapäätökset tai asukasvalintapäätöslistat sähköpostitse alla mainittuihin osoitteisiin. Tiedot on lähetettävä kumpaankin osoitteeseen. Näin varmistetaan tietojen välittyminen myös lomien aikana.

- antti.luukkanen(at)vihti.fi (asuntosihteerin tehtäviä hoitava)
- kunnanvirasto(at)vihti.fi (Vihdin kunnan kirjaamo)

Sähköisesti lähetettävät asukasvalintapäätöslistat tulee lähettää suojattuna sähköpostina.

Saatuaan tarvittavat asiakirjat Vihdin kunnan arava- ja korkotukiasioista vastaava viranhaltija tai hänen sijaisensa tarkastaa valinnat ja toimittaa vuokratalon omistajalle hyväksymiskuittauksen sähköpostilla. Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä kunnan tekemään päätökseen ei voida hakea muutosta.

Vuokratalon omistajan on varauduttava pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ja sen nojalla annetuista säännöksistä ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Valvontaviranomaiselle annettujen tietojen perusteella kunnan valvojan viranomaisen on kyettävä tarkastamaan muun muassa, onko vuokratalon omistaja valinnut asuntoihin erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia tai täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, varallisuudelle ja tuloille asetetut edellytykset.

7.2 SÄÄNNÖSTEN JA OHJEIDEN NOUDATTAMATTA JÄTTÄMINEN

Kunnan valvontaviranomainen voi myös antaa vuokratalon omistajalle huomautuksen, jos se havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata asukasvalinnassa annettuja säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti. Tällöin valvontaviranomainen voi myös tehostaa valvontaa esimerkiksi muuttamalla sen määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi kyseessä olevan vuokratalon omistajan osalta.

Mikäli havaitaan, ettei vuokratalon omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoittaa kunnan valvontaviranomainen tästä ARAlle mahdollisten sanktioiden päättämistä varten. Sanktiot voivat olla esimerkiksi aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen tai takaisinperintä tai yleishyödyllisyyden menettäminen. Tarkemmat seuraamukset säädösten noudattamatta jättämisestä löytyvät ARAn verkkosivuilta.

Vihdin kunta voi pääsääntöisesti toteutettavasta jälkikäteisvalvonnasta huolimatta suorittaa asukasvalinnanvalvontaa myös pistokokein. Valvonta voidaan myös muuttaa etukäteisvalvonnaksi, jos kunta katsoo siihen olevan aihetta. Tällöin asukasvalinnat tekee kunnan viranomaisen.

8 HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen siten, että jälkikäteen vähintään 3 vuoden ajan voidaan selvittää, millä perusteella asunto on myönnetty tai jäänyt joltakin saamatta.

Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa. Vihdin kunnalla, ARAlla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten milloin tahansa.

Kunta hävittää toimijoilta saamansa asukasvalintapäätöslisat tarkastamisen jälkeen.

9 OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Vuokratalojen omistajien tulee noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn verkkosivuilla olevia ohjeita. Ohjeet löytyvät ARAn internet-sivulta <https://www.ara.fi/asukasvalinta>.

Mikäli ARAn verkkosivuilla olevat ohjeet esimerkiksi päivittämisen jälkeen ja nämä Vihdin kunnan ohjeet ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ARAn ohjeita.

10 VOIMAANTULO

Näitä Vihdin kunnanhallituksen hyväksymiä ohjeita noudatetaan 1.11.2024 alkaen.